

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

LHN GROUP

SPACE OPTIMISED

LHN LIMITED

賢能集團有限公司*

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(香港股份代號：1730)

(新加坡股份代號：410)

截至二零二二年九月三十日止六個月及財政年度的全年業績公告

財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動	截至九月三十日止年度		變動
	二零二二年	二零二一年		二零二二年	二零二一年	
	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%
收益	52,591	56,499	(6.9)	111,772	120,977	(7.6)
毛利	27,828	31,368	(11.3)	59,047	66,551	(11.3)
本公司權益擁有人應佔年內溢利	13,642	13,254	2.9	45,838	28,063	63.3
每股基本盈利(新加坡仙)	3.34	3.26	2.5	11.21	6.94	61.5

* 僅供識別

全年業績

賢能集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年九月三十日止年度的綜合六個月及全年業績，連同截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年九月三十日止年度各自的比較數字。本集團截至二零二二年九月三十日止年度的全年業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

半年度及全年綜合損益及其他全面收益表 截至二零二二年九月三十日止年度

	附註	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	6	52,591	56,499	111,772	120,977
銷售成本	8	(24,763)	(25,131)	(52,725)	(54,426)
毛利		27,828	31,368	59,047	66,551
其他收益/(虧損)－淨額及其他收入	7	2,485	10,112	11,829	15,000
其他營運開支					
－貿易、其他及融資租賃應收款項的(減值虧損)/撥回		(128)	818	(381)	(232)
銷售及分銷開支	8	(1,365)	(806)	(2,071)	(1,649)
行政開支	8	(19,796)	(17,018)	(39,209)	(32,617)
融資成本	9	(2,586)	(2,355)	(4,930)	(4,863)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		7,048	2,741	16,466	3,666
投資物業的公平值收益/(虧損)		3,631	(8,878)	12,261	(11,598)
除所得稅前溢利		17,117	15,982	53,012	34,258
所得稅開支	10	(3,455)	(2,388)	(5,498)	(5,400)
年內溢利		13,662	13,594	47,514	28,858
其他全面(虧損)/收益					
其後可能重新分類至損益的項目					
綜合賬目產生的貨幣換算差額		(167)	18	(156)	12
其後可能不會重新分類至損益的項目					
租賃物業的重新估值(虧損)/收益		(702)	922	(472)	922
分佔合營企業的其他全面虧損		203	(23)	(110)	(18)
其他全面(虧損)/收益		(666)	917	(738)	916
年內全面收益總額		12,996	14,511	46,776	29,774
下列人士應佔溢利：					
本公司權益持有人		13,642	13,254	45,838	28,063
非控股權益		20	340	1,676	795
年內溢利		13,662	13,594	47,514	28,858
下列人士應佔全面收益總額：					
本公司權益持有人		13,019	14,201	45,142	29,015
非控股權益		(23)	310	1,634	759
年內全面收益總額		12,996	14,511	46,776	29,774
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利					
基本及攤薄(仙)	12	3.34	3.26	11.21	6.94

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

本集團	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 (經審核) 千新加坡元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	48,241	54,167
使用權資產		25,114	30,629
投資物業	15	233,267	166,570
於聯營公司的投資		420	295
於合營企業的投資		35,791	20,641
按公平值計入其他全面收益的金融資產		11	-
遞延稅項資產		60	60
長期預付款項		633	99
融資租賃應收款項		24,702	13,808
銀行定期存款		500	-
		368,739	286,269
流動資產			
存貨		136	90
貿易及其他應收款項	16	25,406	31,754
授予聯營公司及合營企業的貸款		14,458	9,152
預付款項		1,894	1,342
融資租賃應收款項		16,814	20,031
銀行定期存款		1,584	1,384
現金及銀行結餘		39,727	36,786
		100,019	100,539
分類為持作出售之非流動資產	17	128	-
資產總值		468,886	386,808
權益			
資本及儲備			
股本	18	65,496	65,496
儲備		120,408	80,230
		185,904	145,726
非控股權益		6,274	2,557
權益總額		192,178	148,283
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		5,598	3,653
其他應付款項	19	21	22
撥備		39	684
銀行借貸	21	128,854	89,822
租賃負債	21	51,517	54,630
		186,029	148,811
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	37,094	35,392
撥備		700	65
銀行借貸	21	19,319	11,556
租賃負債	21	29,859	37,706
即期所得稅負債		3,707	4,995
		90,679	89,714
負債總額		276,708	238,525
權益及負債總額		468,886	386,808

財務狀況表－本公司
於二零二二年九月三十日

<u>本公司</u>	<i>附註</i>	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 (經審核) 千新加坡元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		32,727	32,727
長期預付款項		1	3
		<u>32,728</u>	<u>32,730</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		37,210	36,257
預付款項		26	35
現金及銀行結餘		4,279	6,090
		<u>41,515</u>	<u>42,382</u>
資產總值		<u>74,243</u>	<u>75,112</u>
權益			
資本及儲備			
股本	18	65,496	65,496
儲備		6,430	5,564
權益總額		<u>71,926</u>	<u>71,060</u>
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		2,063	3,802
即期所得稅負債		254	250
		<u>2,317</u>	<u>4,052</u>
負債總額		<u>2,317</u>	<u>4,052</u>
權益及負債總額		<u>74,243</u>	<u>75,112</u>

綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止年度

	股本 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	合併儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	公平值儲備 千新加坡元	資產重估儲備 千新加坡元	匯兌換算儲備 千新加坡元	本公司權益持 有人應佔總額		非控股權益 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
								千新加坡元	千新加坡元		
附註											
11											
本集團											
於二零二一年十月一日的結餘	65,496	108,542	(30,727)	-	(1,350)	4,612	(847)	145,726	2,557	148,283	
已付股息	-	(7,143)	-	-	-	-	-	(7,143)	(711)	(7,854)	
非控股權益注資 ^(e)	-	-	-	2,179	-	-	-	2,179	2,794	4,973	
年內溢利	-	45,838	-	-	-	-	-	45,838	1,676	47,514	
其他全面虧損	-	-	-	-	-	(582)	(114)	(696)	(42)	(738)	
年內全面收益總額	-	45,838	-	-	-	(582)	(114)	45,142	1,634	46,776	
於二零二二年九月三十日的結餘 (未經審核)	65,496	147,237	(30,727)	2,179	(1,350)	4,030	(961)	185,904	6,274	192,178	

	股本 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	合併儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	公平值儲備 千新加坡元	資產重估儲備 千新加坡元	匯兌換算儲備 千新加坡元	本公司權益持 有人應佔總額		非控股權益 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
								千新加坡元	千新加坡元		
本集團											
於二零二零年十月一日的結餘	63,407	87,498	(30,727)	-	(1,350)	3,708	(895)	121,641	1,939	123,580	
發行股份	2,089	-	-	-	-	-	-	2,089	-	2,089	
已付股息	-	(7,019)	-	-	-	-	-	(7,019)	(202)	(7,221)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	61	61	
年內溢利	-	28,063	-	-	-	-	-	28,063	795	28,858	
其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	904	48	952	(36)	916	
年內全面收益總額	-	28,063	-	-	-	904	48	29,015	759	29,774	
於二零二一年九月三十日的結餘	65,496	108,542	(30,727)	-	(1,350)	4,612	(847)	145,726	2,557	148,283	

^(e) 主要來自我們物流業務分拆及獨立上市的首次公開發售。

權益變動表—本公司

截至二零二二年九月三十日止年度

	股本	保留溢利	權益總額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本公司			
於二零二一年十月一日的結餘	65,496	5,564	71,060
已付股息	-	(7,143)	(7,143)
年內純利及全面收益總額	-	8,009	8,009
於二零二二年九月三十日的結餘(未經審核)	65,496	6,430	71,926

	股本	保留溢利	權益總額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
本公司			
於二零二零年十月一日的結餘	63,407	5,473	68,880
發行股份	2,089	-	2,089
已付股息	-	(7,019)	(7,019)
年內純利及全面收益總額	-	7,110	7,110
於二零二一年九月三十日的結餘	65,496	5,564	71,060

綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止年度

	二零二二年 (未經審核) 千新加坡元	二零二一年 (經審核) 千新加坡元
來自經營活動的現金流量：		
除所得稅前溢利	53,012	34,258
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	(16,466)	(3,666)
就以下各項作出調整：		
攤銷無形資產	-	39
物業、廠房及設備折舊	8,204	7,147
使用權資產折舊	12,291	11,668
出售物業、廠房及設備的收益	(74)	(242)
物業、廠房及設備的撇銷	196	18
租賃樓宇的撇銷	4,833	-
投資物業的公平值(收益)/虧損	(12,261)	11,598
分租淨投資收益	(10,796)	(4,598)
終止租賃收益	-	(2)
租賃修訂(收益)/虧損—淨額	(648)	435
物業、廠房及設備的減值虧損	4,129	-
貿易、其他及融資租賃應收款項的減值虧損	381	232
上市開支*	1,360	-
融資收入	(1,440)	(1,350)
融資成本	4,930	4,863
營運資金變動前的經營現金流量	47,651	60,400
營運資金變動：		
— 存貨	(45)	(15)
— 貿易及其他應收款項	5,425	12,036
— 貿易及其他應付款項	(1,340)	(10,670)
經營活動產生現金	51,691	61,751
已付利息開支	(80)	(31)
已付所得稅	(5,219)	(4,875)
退回所得稅	264	65
經營活動產生現金淨額	46,656	56,910
來自投資活動的現金流量：		
添置物業、廠房及設備	(7,829)	(19,999)
添置使用權資產	(263)	(147)
添置投資物業	(53,272)	(42,397)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(11)	(115)
收購合營企業的現金流出	(140)	(500)
投資一間非全資附屬公司的現金流入	-	60
授予聯營公司及合營企業的貸款，淨額	(5,027)	(4,062)
來自非全資附屬公司股東的貸款	-	717
出售物業、廠房及設備所得款項	138	395
融資租賃應收款項收款	23,126	20,188
自融資租賃應收款項收取的利息	1,031	1,127
就註冊成立聯營公司的現金流出	(137)	(90)
來自聯營公司及合營企業的股息	1,230	608
銀行長期定期存款的增加	(500)	-
已收利息	34	82
投資活動所用現金淨額	(41,620)	(44,133)
來自融資活動的現金流量：		
定期存款增加—已抵押	(199)	(4)
銀行借貸所得款項	70,792	49,021
償還銀行借貸	(23,793)	(14,411)
發行股份所得款項	-	2,089
自LHN Logistics Limited上市起發行股份所得款項	5,048	-
已付上市開支*^	(1,456)	-
償還租賃負債	(39,829)	(39,883)
非控股權益注資	20	61
已付利息開支	(4,859)	(4,759)
已付股息	(7,143)	(7,019)
已付非控股權益股息	(711)	(202)
融資活動所用現金淨額	(2,130)	(15,107)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	2,906	(2,330)
年初的現金及現金等價物	36,801	39,127
現金及現金等價物的匯兌收益	36	4
年末的現金及現金等價物	39,743	36,801
綜合現金及銀行存款包括：		
現金及銀行結餘	39,727	36,786
於一年內到期的定期存款	1,584	1,384
	41,311	38,170
減：已抵押定期存款	(1,568)	(1,369)
綜合現金流量表所載現金及現金等價物	39,743	36,801

* 與我們物流業務分拆及獨立上市所產生的上市開支有關。

^ 包括於LHN Logistics Limited股本中資本化的上市開支。

簡明綜合財務報表附註

1. 公司資料

賢能集團有限公司(「本公司」)於二零一四年七月十日在新加坡根據公司法以「LHN Pte. Ltd.」的名稱註冊成立為一間投資控股私人有限公司。本公司的註冊編號為201420225D。本公司於二零一五年三月十六日轉型為一間公眾公司並改名為「賢能集團有限公司」。本公司的註冊辦事處的地址為10 Raeburn Park #02-18, Singapore 088702(直至二零二二年三月二十四日)。自二零二二年三月二十五日起,本公司的註冊辦事處地址為75 Beach Road #04-01, Singapore 189689。

本公司自二零一五年四月十三日起在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)凱利板第一上市,及自二零一七年十二月二十九日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事(i)空間資源管理服務;(ii)設施管理服務;及(iii)物流服務。

2. 編製基準

截至二零二二年九月三十日止六個月及全年的綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。財務報表乃根據歷史成本法編製,並根據按公平值及按公平值計入其他全面收益持有的投資重新估值列賬的投資物業及租賃物業(分類為物業、廠房及設備)重新估值進行修訂。本綜合財務資料乃以新加坡元(「新加坡元」)呈列,除另有說明外,所有價值均已湊整至最接近千位(「千新加坡元」)。

3. 主要會計政策

本集團於編製本報告期間財務報表時採用與截至二零二一年九月三十日止年度經審核財務報表相同的會計政策及計算方法。

- (a) 於截至二零二二年九月三十日止財政年度生效的國際財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響。
- (b) 以下新訂準則及準則的修訂本已頒佈,惟尚未於本財政年度生效及本集團並無提前採納:

		於下列日期或之後開始的會計期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併(參考概念框架)	二零二二年十月一日
國際會計準則第16號	物業、廠房及設備(作擬定用途前的所得款項)	二零二二年十月一日
國際會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產(虧損合約—履行合約的成本)	二零二二年十月一日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計政策、會計估計變動及錯誤(會計估計的定義)	二零二三年十月一日
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項	二零二三年十月一日
國際會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈報及國際財務報告準則實務公告第2號(會計政策的披露)	二零二三年十月一日
國際會計準則第1號(修訂本)	有關流動或非流動負債分類財務報表的表述	二零二三年十月一日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

3.1. 租賃

倘本集團為承租人

本集團於合約開始時評估有關合約是否包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用所識別資產的權利，則該合約包含租賃。僅於合約的條款及條件出現變動時方需進行重估。

(i) 使用權資產

本集團於相關資產可供使用之日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，當中包括租賃負債的初始計量，並就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款及接獲的租賃優惠作出調整。在並未獲得租賃的情況下將不會產生的任何初始直接成本計入使用權資產的賬面值。

該等使用權資產其後自開始日期至使用權資產使用年期結束或租賃期限結束之時（以較早者為準）使用直線法折舊。

使用權資產（符合投資物業定義的資產除外）於「使用權資產」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

(ii) 租賃負債

租賃負債的初始計量按租賃付款的現值計量，按租賃的隱含利率折現（倘有關利率能夠可靠釐定）。倘有關利率無法可靠釐定，本集團將使用其增量借款利率折現。

租賃付款包括以下各項：

- 固定付款（包括實質固定付款），減去任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率進行初始計量；
- 根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 購買選擇權的行使價（倘本集團合理確定行使該選擇權）；及
- 終止租賃的罰款付款（倘租賃條款反映本集團行使終止權）。

對於同時包含租賃及非租賃部分的合約，本集團依據租賃及非租賃部分的相對獨立價格將代價分配予各租賃部分。

租賃負債使用實際利率法按攤銷成本計量。在以下情況下，租賃負債應予以重新計量：

- 指數或利率變動導致未來租賃付款發生變化；
- 本集團對是否將行使延期選擇權的評估發生變化；或
- 對租賃的範圍或代價作出不屬於原始條款的修訂。

重新計量租賃負債，並對使用權資產作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已調減至零，則調減的金額計入損益。

(iii) 短期及低價值租賃

本集團已選擇不就租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃確認使用權資產及租賃負債，惟分租安排除外。與該等租賃有關的租賃付款在租期內按直線法於損益確認為開支。

(iv) 可變租賃付款

並非基於指數或利率的可變租賃付款不作為租賃負債的計量及初始確認的一部分入賬。本集團在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款計入損益。

倘本集團為出租人

本集團將經營租賃下的租賃物業分租予非關連方。本集團亦將經營租賃下的投資物業租賃予非關連方。

(i) 出租人－經營租賃

本集團保留擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為經營租賃。經營租賃的租金收入（扣除授予承租人的任何優惠）於租期內按直線法於損益內確認。

本集團協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

(ii) 出租人－分租

對分租進行分類時，本集團（作為中間出租人）參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租淨投資確認為「融資租賃應收款項」。終止確認的使用權資產與分租淨投資之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。

當分租被評估為經營租賃時，本集團將來自分租的租賃收入計入損益的「收益」內。與總租賃有關的使用權資產不予終止確認。

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配代價。

國際財務報告準則第16號前基準與國際財務報告準則第16號後基準的損益對賬如下。

收益表	截至二零二二年九月三十日止年度			截至二零二一年九月三十日止年度		
	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後
本集團	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	136,177	(24,405)	111,772	142,240	(21,263)	120,977
銷售成本	(82,306)	29,581	(52,725)	(83,033)	28,607	(54,426)
毛利	53,871	5,176	59,047	59,207	7,344	66,551
其他收益/(虧損)						
—淨額及其他收入	(646)	12,475	11,829	9,707	5,293	15,000
其他營運開支						
—貿易、其他及融資租賃應收款項的撥回/(減值虧損)	69	(450)	(381)	1,295	(1,527)	(232)
銷售及分銷開支	(2,071)	-	(2,071)	(1,649)	-	(1,649)
行政開支	(40,922)	1,713	(39,209)	(33,568)	951	(32,617)
融資成本	(3,002)	(1,928)	(4,930)	(2,199)	(2,664)	(4,863)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	16,417	49	16,466	3,672	(6)	3,666
投資物業公平值收益/(虧損)	19,957	(7,696)	12,261	(1,107)	(10,491)	(11,598)
除所得稅前溢利	43,673	9,339	53,012	35,358	(1,100)	34,258

國際財務報告準則第16號前基準與國際財務報告準則第16號後基準的分部收益及除稅前溢利對賬如下。

收益	截至二零二二年九月三十日止年度			截至二零二一年九月三十日止年度		
	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後
本集團	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工業	32,703	(13,826)	18,877	30,492	(12,829)	17,663
商業	13,487	(5,932)	7,555	11,921	(4,186)	7,735
住宅						
—共居(新加坡)	19,919	(4,647)	15,272	15,237	(4,248)	10,989
—85 SOHO(海外)	888	-	888	1,967	-	1,967
—宿舍設置及改造	-	-	-	42	-	42
	20,807	(4,647)	16,160	17,246	(4,248)	12,998
空間優化	66,997	(24,405)	42,592	59,659	(21,263)	38,396
設施管理	41,871	-	41,871	55,419	-	55,419
物流服務	27,309	-	27,309	27,162	-	27,162
	136,177	(24,405)	111,772	142,240	(21,263)	120,977

除稅前溢利	截至二零二二年九月三十日止年度			截至二零二一年九月三十日止年度		
	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後	國際財務報告準則第16號前	國際財務報告準則第16號的影響	國際財務報告準則第16號後
本集團	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工業	7,197	2,997	10,194	8,037	2,871	10,908
商業	1,160	5,778	6,938	315	(1,253)	(938)
住宅						
—共居(新加坡)	36,613	387	37,000	4,463	(2,098)	2,365
—85 SOHO(海外)	(7,102)	(31)	(7,133)	(1,263)	(35)	(1,298)
—宿舍設置及改造	-	-	-	(80)	-	(80)
	29,511	356	29,867	3,120	(2,133)	987
空間優化	37,868	9,131	46,999	11,472	(515)	10,957
設施管理	10,227	261	10,488	19,147	(510)	18,637
物流服務	(2,615)	(52)	(2,667)	4,791	(75)	4,716
企業	(1,807)	(1)	(1,808)	(52)	-	(52)
	43,673	9,339	53,012	35,358	(1,100)	34,258

4. 使用判斷及估計

編製中期財務報表要求管理層對影響會計政策應用及所報資產及負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層應用本集團會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性因素的主要來源與截至二零二一年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。對會計估計的修訂會於修訂估計的期間及受影響的任何日後期間確認。

應用對於財務報表確認的金額具最重大影響的會計政策的重大判斷的資料載於附註15，具體如下：

(a) 物業、廠房及設備的可收回價值

在確定若干物業、廠房及設備的可收回價值時，本集團採用使用價值計算，當中涉及受預期未來市場或經濟狀況影響的重大判斷及假設，包括收益增長率、EBITDA（息稅折舊及攤銷前利潤）率及貼現率。根據所確定的可收回價值，本集團已確認附註7所披露的減值虧損4,129,000新加坡元。

5. 分部資料

集團董事總經理監督其經營分部的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃按分部業績進行評估，而當中若干方面（載於下文）有別於本集團綜合財務報表中的經營溢利或虧損呈列。本集團的可呈報經營分部如下：

1. 工業組別
2. 商業組別
3. 住宅組別
4. 物流組別
5. 設施管理組別

工業、商業及住宅組別構成空間優化業務。

本集團稅務乃按集團基準管理，並無分配至經營分部。

於二零二二財政年度，本集團最大客戶應佔收益約為本集團總收益的10.6%（二零二一年：24.3%），而本集團五大客戶應佔總收益約為本集團國際財務報告準則第16號前總收益的19.1%（二零二一年：32.2%）。

就董事所知，概無董事，或彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本超過5%的股東在任何五大客戶中擁有任何實益權益。

分配基準及轉讓價格

分部業績包括分部直接應佔的項目以及按合理基準所分配的項目。未分配項目主要包括所得稅開支及非控股權益。

經營分部之間的轉讓價格乃以類似於與第三方所進行交易（如有）的方式按公平基準釐定價格。

銷售

分部間的銷售乃按市場條款進行。向集團董事總經理匯報的外部訂約方收益的計算方法與損益表的計算方法一致。

集團董事總經理根據分部業績（即計量除稅前收益、利息、融資成本、分佔聯營公司及合營企業的業績）及自持續經營的投資物業的公平值損益評估經營分部的表現。

分部資產及負債

向集團董事總經理匯報資產及負債總額的計量方式與財務資料所用者相同。直接歸屬於分部及可按合理基準分配項目的分部資產及負債包括投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、按公平值計入其他全面收益的金融資產、預付款項、存貨、授予聯營公司及合營企業的貸款、貿易及其他應收款項、融資租賃應收款項、銀行借貸、租賃負債以及貿易及其他應付款項。

截至二零二二年九月三十日止年度的分部明細如下：

	工業	商業	住宅	物流服務	設施管理	公司及對銷	綜合
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
銷售							
分部銷售總額	19,194	8,100	17,990	27,320	47,779	16,659	137,042
分部間銷售	(317)	(545)	(1,830)	(11)	(5,908)	(16,659)	(25,270)
售予外部人士	18,877	7,555	16,160	27,309	41,871	-	111,772
分部業績	10,052	9,334	3,548	(3,265)	11,254	(1,708)	29,215
投資物業的公平值 (虧損)/ 收益	(170)	(1,869)	14,300	-	-	-	12,261
融資成本	(1,462)	(527)	(2,128)	(426)	(287)	(100)	(4,930)
	8,420	6,938	15,720	(3,691)	10,967	(1,808)	36,546
分佔聯營公司及合營企業 的業績	1,774	-	14,147	1,024	(479)	-	16,466
除稅前溢利	10,194	6,938	29,867	(2,667)	10,488	(1,808)	53,012
稅項							(5,498)
除稅後純利							47,514
非控股權益							(1,676)
本公司權益持有人應佔 純利							45,838
分部資產	111,816	34,100	173,575	27,295	31,862	12,156	390,804
於聯營公司的投資	-	-	60	360	-	-	420
於合營企業的投資	21,940	-	12,162	-	1,689	-	35,791
分部資產總值							427,015
分部負債總額	73,440	19,444	120,365	19,855	20,262	14,037	267,403
資本開支	22,059	757	34,576	3,487	2,452	1,096	64,427
物業、廠房及設備折舊	1,208	1,349	2,508	1,662	1,181	296	8,204
使用權資產折舊	171	134	107	1,931	9,920	28	12,291

截至二零二一年九月三十日止年度的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流服務 千新加坡元	設備管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
銷售							
分部銷售總額	19,690	8,431	13,122	29,311	63,837	22,716	157,107
分部間銷售	(2,027)	(696)	(124)	(2,149)	(8,418)	(22,716)	(36,130)
售予外部人士	17,663	7,735	12,998	27,162	55,419	-	120,977
分部業績	11,186	4,731	6,527	4,651	19,970	(12)	47,053
投資物業的公平值虧損	(3,123)	(4,875)	(3,600)	-	-	-	(11,598)
融資成本	(1,651)	(794)	(1,440)	(633)	(305)	(40)	(4,863)
	6,412	(938)	1,487	4,018	19,665	(52)	30,592
分佔聯營公司及合營企業的業績	4,496	-	(500)	698	(1,028)	-	3,666
除稅前溢利	10,908	(938)	987	4,716	18,637	(52)	34,258
稅項							(5,400)
除稅後純利							28,858
非控股權益							(795)
本公司權益持有人應佔純利							28,063
分部資產	99,355*	31,015*	128,842*	32,735*	23,786*	11,909*	327,642
於聯營公司的投資	-	-	-	238	57	-	295
於合營企業的投資	18,400	-	-	-	2,241	-	20,641
分部資產總值							348,578
分部負債總額	64,625	26,458	78,256	22,410	22,192	15,936	229,877
資本開支	643	11,950	38,799	2,849	2,211	10,343	66,795
物業、廠房及設備折舊	736	1,248	2,456	1,526	825	356	7,147
使用權資產折舊	277	266	105	1,974	9,046	-	11,668

* 若干比較金額已重新分類，以符合本年度的呈列方式。本公司董事認為，此呈列方式更能反映本集團的財務表現。

分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
呈報分部資產與資產總值的對賬：		
分部資產	427,015	348,578
遞延稅項資產	60	60
非即期銀行定期存款	500	-
即期銀行定期存款	1,584	1,384
現金及銀行結餘	39,727	36,786
	468,886	386,808
呈報分部負債與負債總額的對賬：		
分部負債	267,403	229,877
即期所得稅負債	3,707	4,995
遞延稅項負債	5,598	3,653
	276,708	238,525

地域分部

下表列示本集團按貨品銷售及服務提供所在地劃分的來自外部客戶的收益分佈：

	來自外部客戶的收益			
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	46,266	51,689	100,098	110,502
泰國	2,422	2,006	4,755	3,975
馬來西亞	1,448	1,068	2,694	2,056
香港	1,255	1,105	2,467	2,133
緬甸	768	308	997	830
印尼	213	158	392	344
柬埔寨	219	165	369	1,137
	52,591	56,499	111,772	120,977

下表列示本集團按客戶地域位置劃分的非流動資產(不包括遞延稅項資產)分佈：

	於以下日期的非流動資產	
	二零二二年	二零二一年
	九月三十日	九月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	336,959	248,912
泰國	1,915	2,311
馬來西亞	1,500	1,223
香港	96	354
緬甸	1,961	3,964
印尼	6,160	7,593
柬埔寨	16,633	16,137
中華人民共和國	3,455	5,715
	368,679	286,209

6. 收益

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
來自以下各項的租金及倉庫租賃收入				
—租賃物業	12,069	12,168	24,626	25,007
—自有物業	3,670	2,427	6,598	5,712
停車場服務	10,811	9,014	20,200	16,831
宿舍管理服務	-	-	-	42
物流服務				
—拖車服務	5,828	6,276	11,708	12,318
—存儲服務	1,334	1,345	2,656	2,655
—集裝箱維修服務	1,060	1,091	2,402	2,436
—物流管理	5,521	5,002	10,543	9,808
設施服務	10,519	18,314	29,933	44,502
管理服務費收入	1,333	825	2,218	1,572
其他	446	37	888	94
	52,591	56,499	111,772	120,977

7. 其他收益/ (虧損) – 淨額及其他收入

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元
其他收益/ (虧損) – 淨額				
出售物業、廠房及設備的收益	19	216	74	242
物業、廠房及設備撇銷	(196)	(5)	(196)	(18)
租賃樓宇撇銷	(4,833)	-	(4,833)	-
物業、廠房及設備減值虧損	(3,649)	-	(4,129)	-
分租淨投資收益	5,451	2,718	10,796	4,598
終止租賃收益	-	-	-	2
租賃修訂收益/ (虧損) – 淨額	571	263	648	(435)
外匯收益/ (虧損) – 淨額	878	292	721	(72)
	(1,759)	3,484	3,081	4,317
其他收入				
處理費	183	148	317	325
利息收入	752	636	1,440	1,350
車輛相關收入	60	51	143	113
政府補助金	455	167	490	89
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	54	28	321	211
僱傭補貼計劃**	431	1,168	431	1,882
招聘獎勵計劃***	430	-	892	157
沒收租戶按金	130	151	255	242
服務費	112	113	223	207
向租戶收取的雜費	48	94	175	161
租金折扣淨額****	895	3,257	2,414	4,534
其他收入	694	815	1,647	1,412
	4,244	6,628	8,748	10,683
	2,485	10,112	11,829	15,000

* 加薪補貼計劃及特別就業補貼為新加坡政府為幫助企業減輕勞力緊缺市場營業成本以及支持業務投資所提供的獎勵。該等獎勵以現金形式派發。

** 僱傭補貼計劃(「僱傭補貼計劃」)為新加坡政府所提供，以幫助僱主在COVID-19全球疫情爆發造成的經濟不穩定期間留住本地僱員。僱傭補貼計劃將在不確定期間分配以配對其產生的相關成本。已收到的未分配金額以及將於年底收到的任何金額分別確認為遞延補助金收入及應收補助金。

*** 招聘獎勵計劃(「招聘獎勵計劃」)為新加坡政府所提供，以支持僱主擴大本地招聘。

**** 租金折扣由政府推出，主要旨在幫助租戶解決COVID-19全球疫情爆發期間的租金付款。該等金額扣除自業主接獲租金撥回以及已付合資格租戶的租金減免。

8. 按性質劃分的開支

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元
推廣開支	223	201	376	321
佣金費用	663	363	969	922
酬酢開支	269	128	413	274
營銷開支	91	114	185	132
運輸成本	637	638	1,277	1,348
集裝箱堆場管理費	930	1,245	2,185	2,607
租金開支	2,812	2,844	5,530	5,939
保養、維護、設置及改造成本	7,847	8,921	17,740	18,853
顧問費用	98	78	178	145
物業、廠房及設備折舊	4,060	3,972	8,204	7,147
使用權資產折舊	6,204	4,566	12,291	11,668
無形資產攤銷	-	5	-	39
上市開支*	477	-	1,360	-
專業費用	823	509	1,847	1,103
車輛相關開支	54	41	92	80
僱員福利成本	16,209	15,773	32,708	31,416
保險費用	406	341	817	738
資訊科技維護開支	452	348	827	644
印刷開支	84	74	232	204
物業管理費	171	167	338	334
電話開支	191	163	344	314
核數師酬金				
核數服務－即期	334	280	543	437
核數服務－過往年度撥備不足	11	-	22	104
非核數服務	15	99	90	265
其他開支	2,863	2,085	5,437	3,658
	45,924	42,955	94,005	88,692

* 與我們物流業務分拆及獨立上市所產生的上市開支有關。

9. 融資成本

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元
借貸的利息開支	1,740	1,056	3,056	2,035
租購安排租賃負債的利息開支	67	79	138	165
租賃安排租賃負債的利息開支	897	1,220	1,928	2,663
其他利息開支	39	-	79	-
	2,743	2,355	5,201	4,863
減：資本化金額	(157)	-	(271)	-
	2,586	2,355	4,930	4,863

10. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元
即期所得稅	3,026	2,057	4,217	4,989
遞延所得稅	582	16	1,499	30
	<u>3,608</u>	<u>2,073</u>	<u>5,716</u>	<u>5,019</u>
過往年度(超額撥備)/ 撥備不足				
— 即期稅項	(491)	248	(556)	314
— 遞延稅項	338	67	338	67
	<u>3,455</u>	<u>2,388</u>	<u>5,498</u>	<u>5,400</u>

11. 股息

	截至九月三十日止年度	
	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元
普通股股息：		
— 就上一財政年度派付之末期股息每股1.0新加坡仙 (二零二一年：1.0新加坡仙)	4,081	4,003
— 就本財政年度派付之中期股息每股0.6新加坡仙 (二零二一年：0.75新加坡仙)	2,446	3,016
— 就本財政年度派付之特別股息每股0.15新加坡仙 (二零二一年：無)	616	-
	<u>7,143</u>	<u>7,019</u>

董事會議決建議宣派截至二零二二年九月三十日止財政年度的末期股息每股0.01新加坡元(相當於0.0567港元)，惟須待股東於應屆股東大會上批准。該等財務報表並無反映該股息，其將於截至二零二二年九月三十日止財政年度計入股東權益作為保留盈利轉撥。

12. 每股盈利

於以下各期間，每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔本集團溢利，除以視作已發行普通股的加權平均數計算：

	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
本公司權益持有人應佔純利 (千新加坡元)	13,642	13,254	45,838	28,063
普通股加權平均數(千股)	408,945	405,962	408,945	404,208
每股基本盈利(新加坡仙)	3.34	3.26	11.21	6.94

於二零二二年及二零二一年九月三十日，每股基本及攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄股份發行。

13. 資產淨值

	本集團		本公司	
	九月三十日		九月三十日	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
股東應佔資產淨值(千新加坡元)	185,904	145,726	71,926	71,060
已發行普通股數目(千股)	408,945	408,945	408,945	408,945
每股普通股資產淨值(新加坡仙)	45.46	35.63	17.59	17.38

14. 物業、廠房及設備

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約1,357,000新加坡元（二零二一年：14,707,000新加坡元），截至二零二二年九月三十日止全年則為8,026,000新加坡元（二零二一年：20,132,000新加坡元）。

15. 投資物業

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
財政年初	166,570	115,578
添置－投資物業	54,678	60,634
添置－資本化支出	21,611	-
自使用權資產重新分類	-	12,084
重新分類至物業、廠房及設備	(8,286)	-
終止確認使用權物業資產	(15,421)	(8,407)
租賃修訂調整	1,062	(1,808)
公平值調整的收益/ (虧損)淨額	12,261	(11,598)
貨幣換算	792	87
財政年末	233,267	166,570

本集團主要物業資產的公平值乃根據獨立專業合資格物業估值師基於物業指示性銷售價格所作出的評值估計。重大輸入數據及假設乃基於對管理層作出的詳細查詢確定。董事於各報告日期審閱估值報告及公平值變動。

本集團使用權資產（分類為投資物業）的公平值包括第3級公平值，乃根據獨立專業合資格物業估值師所作出的評值估計。

投資物業的公平值計量

投資物業於報告期末按公平值列賬。估值於各財務報表日期進行，基於物業的最高及最佳效用並使用直接市場比較法、折現現金流量法、收入資本化法及剩餘價值法釐定公開市值。

16. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
－ 第三方	14,549	14,544
－ 關連方	6	-
－ 聯營公司及合營企業	807	621
	15,362	15,165
累計租金收入	310	354
－ 應收商品服務稅	648	2,970
－ 外部訂約方的按金	8,719	12,984
－ 其他應收款項	1,011	1,139
	10,378	17,093
減：		
－ 貿易應收款項的減值虧損	(641)	(855)
－ 其他應收款項的減值虧損	(3)	(3)
	25,406	31,754

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	13,296	13,309
31至60日	396	549
61至90日	426	240
91至180日	530	90
181至365日	113	184
超過365日	601	793
	<u>15,362</u>	<u>15,165</u>

17. 分類為持作出售之非流動資產

於二零二二年九月三十日，本集團已就本集團於聯營公司的權益中的銷售股份訂立買賣協議。由於預期出售事項將於截至二零二三年九月三十日止財政年度完成，故該資產分類為持作出售。

18. 股本

	截至二零二二年 九月三十日止年度		截至二零二一年 九月三十日止年度	
	已發行股份 數目	面值 千新加坡元	已發行股份 數目	面值 千新加坡元
財政年初	408,945,400	65,496	402,445,400	63,407
發行配售股份*	-	-	6,500,000	2,089
財政年末	<u>408,945,400</u>	<u>65,496</u>	<u>408,945,400</u>	<u>65,496</u>

* 如二零二一年六月二十四日所公佈，6,500,000股本公司普通股已於配售完成後以發行價0.3351新加坡元發行。配售股份的發行並不附帶任何申索、押記、留置權及其他產權負擔，與現有已發行股份在各方面享有同等地位，並具有與現有已發行股份相類似的一切權利。

普通股擁有人有權收取不時宣派的股息，並享有在本公司會議上每股一票的投票權。所有股份就本公司的餘下資產而言享有同等地位。

於二零二二年九月三十日及二零二一年九月三十日，本公司並無任何尚未行使的選擇權、庫存股份、可換股證券或附屬持股股份。

19. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	2,614	5,086
— 聯營公司及合營企業	319	149
	<u>2,933</u>	<u>5,235</u>
合約負債		
— 已收取客戶墊款	3,432	2,298
	<u>3,432</u>	<u>2,298</u>
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品服務稅	1,079	1,029
— 來自非全資附屬公司股東的貸款	2,736	717
— 董事袍金撥備	64	60
— 應計費用	12,406	10,349
— 應計租金開支	191	82
— 已收客戶租金按金	13,157	11,374
— 已收關連方租金按金	-	38
— 預先收取的租金	108	174
— 預扣稅	73	95
— 應付雜項費用*	915	3,941
— 其他應付款項	21	22
	<u>37,115</u>	<u>35,414</u>
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(21)	(22)
計入流動負債的貿易及其他應付款項總額	<u><u>37,094</u></u>	<u><u>35,392</u></u>

* 包括於二零二一年九月三十日來自訂約方的貸款約2,658,000新加坡元，該等訂約方已於二零二一年十月一日登記為一間附屬公司的股東。

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	1,796	3,585
31至60日	477	949
61至90日	74	219
超過90日	586	482
	<u>2,933</u>	<u>5,235</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

20. 金融資產及金融負債

本集團於二零二二年九月三十日及二零二一年九月三十日的金融資產及金融負債概述如下：

	本集團		本公司	
	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
金融資產				
— 按攤銷成本	122,543	109,945	41,490	42,347
金融負債				
— 按攤銷成本	262,080	225,706	2,039	3,612

21. 銀行借貸及租賃負債

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
須於一年或以內償還的款項		
— 銀行借貸(無抵押)	1,243	1,217
— 銀行借貸(有抵押)	18,076	10,339
— 租賃負債	29,859	37,706
	<u>49,178</u>	<u>49,262</u>
須於一年後償還的款項		
— 銀行借貸(無抵押)	2,281	3,523
— 銀行借貸(有抵押)	126,573	86,299
— 租賃負債	51,517	54,630
	<u>180,371</u>	<u>144,452</u>
借貸總額	<u>229,549</u>	<u>193,714</u>

任何抵押品詳情：

- (a) 我們的附屬公司於二零二二年九月三十日獲取的銀行借貸約144.6百萬新加坡元(二零二一年九月三十日— 96.6百萬新加坡元)乃以(i)位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang、7 Gul Avenue、75 Beach Road、320 Balestier Road、115 Geylang Road、55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley Road、52 Arab Street及位於柬埔寨Axis Residences的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保(視適用情況而定)作抵押。
- (b) 本集團約2.9百萬新加坡元(二零二一年九月三十日— 3.8百萬新加坡元)的若干租賃負債乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、本公司若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保及本集團提供的公司擔保作抵押。

22. 期後事項

於二零二二年九月十六日，本集團訂立一項購買選擇權，以購買位於404 Pasir Panjang Road, Singapore 118741的物業，代價為30百萬新加坡元。於二零二二年十一月十六日，本集團已根據購買選擇權項下的條款及條件完成對該物業的收購。

於二零二二年九月二十三日，本集團訂立一項購買選擇權，以購買位於48 Arab Street, Singapore 199745的物業，代價為6,388,000新加坡元。預期將於二零二二年十二月完成對該物業的收購。

於二零二二年十月十二日，本集團已就位於18 Tampines Industrial Crescent, Singapore的租賃訂立租賃協議，租期自二零二二年十月十三日起計為期三年零十一個月。根據國際財務報告準則第16號，租賃將被確認為投資物業(使用權資產)，租賃負債約為53.1百萬新加坡元，乃參考三年零十一個月租期內支付的租賃付款總額的現值加續約三年的選擇權計算。

管理層討論與分析

業務回顧

於二零二二財政年度，空間優化業務已重續三份工業物業的總租約、三份商業物業的總租約及三份住宅物業的總租約。年內本集團繼續發展共居業務並訂立數項新的總租約，其中包括在2 Mount Elizabeth Link及沿新加坡Lavender Street的一排店舖的租約，其將於截至二零二三年九月三十日止財政年度（「二零二三財政年度」）產生收入。於二零二二財政年度完成四宗物業收購，即(i)位於55 Tuas South Avenue 1及471 Balestier Road的兩處合營物業，分別作工業及共居業務用途；及(ii)位於298 River Valley Road及52 Arab Street的兩處自有物業，作共居業務用途。

本集團亦欣然宣佈其位於320 Balestier Road、75 Beach Road、115 Geylang Road的自有物業以及位於40及42 Amber Road及471 Balestier Road的合營物業已完成翻新並於二零二二財政年度開始運營，從而導致共居業務的收益增加。

於二零二二年九月三十日，空間優化業務項下若干物業（不包括合營物業）的佔用率如下：

工業物業	
– Work+Store空間：	94.9%
– 工業空間	94.9%
商業物業	
– 商業空間：	97.9%
住宅物業	
– 共居空間（新加坡）：	98.3%

設施管理業務主要提供綜合設施管理服務、停車場管理服務、宿舍管理服務及可再生能源服務。停車場業務於二零二二財政年度繼續表現良好，然而，宿舍業務的設施管理服務需求減少導致整體設施管理業務收益於二零二二財政年度減少。

於二零二二財政年度，我們提供運輸服務及集裝箱堆場服務的物流服務業務繼續產生穩定收益。

行業概覽

空間優化業務

根據有關工業物業市場的JTC市場報告（二零二二年第三季度）¹，整體工業物業市場的佔用率為89.7%，較上一季度下降0.3個百分點及較前一年下降0.5個百分點。儘管佔用率下降，但價格及租金持續上漲。於二零二二年第三季度，所有工業空間的價格及租金指數較上一季度分別上升2.0%及2.1%，以及較前一年分別上升7.2%及4.9%。除任何全球經濟急劇放緩以外，預期二零二二年及二零二三年對工業空間的需求將屬穩健且佔用率相對穩定。

住宅物業市場方面，二零二二年第三季度市區重建局所有私人住宅物業的租金指數較上一季度增長8.6%²。由於近期新加坡政府於二零二二年九月三十日出台的樓市降溫措施，預期租金價格將進一步上漲。有關措施對出售現時私人物業後期望購買一套建屋發展局轉售組屋的私人住宅業主施加15個月等待期。

¹ <https://stats.jtc.gov.sg/content/static/Documents/JTC%20Quarterly%20Market%20Report%20for%203Q2022.pdf>

² <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr22-38>

物流服務業務

根據新加坡經濟發展局二零二二年九月的製造業月度表現，化工產品製造產量同比減少7.1%³，部分是由於廠房維護停工。本集團的運輸業務注意到有關情況並將繼續專注於改善業務營運。

新加坡大士港一期已於二零二二年九月一日正式開港，預期共有五個泊位將於二零二二年底前投入運營。預計新港口將分四期開港，於二零四零年竣工後最終會成為全球最大的全自動化港口。預期本集團於新加坡的集裝箱堆場業務將受惠於該有利展望，並因此獲得擴展。

業務前景

誠如新加坡貿易及工業部於二零二二年十月十四日發表的新聞稿所公佈⁴，根據預先估計，新加坡經濟於二零二二年第三季度同比增長4.4%，較上一季度4.5%的增長略有緩和。經季節性調整後，經濟環比擴張1.5%，與上一季度萎縮0.2%相比有所逆轉。

然而，本集團會關注來年所面臨的挑戰，如高通脹、加息、俄烏衝突，預期會對運營成本施加上行壓力。

空間優化業務方面，除關注發展共居空間業務外，本集團會繼續物色商機，在新加坡、現時經營的其他區域以及其他亞洲國家發展及擴展。

於二零二三財政年度，本集團期望於新加坡推出新的Coliwoo物業，於新加坡租價上漲的情況下，旨在提供有彈性且負擔得起的住宅產品，部分是由於近期新加坡政府出台新的樓市降溫措施所致。即將推出的Coliwoo物業包括位於2 Mount Elizabeth Link的一棟服務式住宅、沿Lavender Street的一排店舖以及位於298 River Valley Road、404 Pasir Panjang Road及52 Arab Street的幾處物業，估計將為共居物業組合共計添置600間房，估計二零二三財政年度共有1,600間房。

本集團接納購買位於新加坡48 Arab Street的一處物業的要約（已於二零二二年九月二十三日宣佈）後，本集團期待完成收購該物業，原因是此舉將為本集團的共居物業組合進一步添加服務供應。

設施管理業務方面，本集團將通過向其客戶提供涵蓋房地產及樓宇管理、維修、維護以及樓宇及辦公室清潔、除蟲及煙煙消毒等綜合設施管理服務，繼續爭取更多外部設施管理合約。此外，本集團計劃通過提供智能停車解決方案優化空間使用率，擴大其於停車場業務的市場份額。本集團亦希望將其可再生能源解決方案擴大至新加坡企業，幫助其實現可持續發展目標。

本集團的物流服務業務於二零二二年四月二十九日以LHN Logistics Limited（股份代號：GIH）在新交所凱利板單獨上市，計劃擴展其於新加坡、馬來西亞及東盟地區的運輸及集裝箱堆場服務。預期位於7 Gul Avenue的國際標準集裝罐箱堆場的建設將於二零二三財政年度第三季度竣工，為國際標準集裝罐箱提供化工清潔及維修服務、空國際標準集裝罐箱儲存服務以及為有害物質、石油及易燃物品提供裝載國際標準集裝罐箱儲存服務。我們位於緬甸的新集裝箱堆場已於二零二二財政年度開始運營，除任何不可預見情況以外，預期將為本集團作出積極貢獻。

為應對日益嚴峻的氣候變化挑戰，本集團仍致力於通過其三項關鍵環保措施（即(i)負責任的消耗，(ii)低碳未來及(iii)創建可持續社區）實現淨零排放的可持續發展路線圖。於二零二二財政年度，本集團繼續擴大其太陽能板及電動汽車充電系統的內部可再生能源系統網絡。本集團亦致力於通過升級再造工作坊及個人植樹計劃（花園城市基金為組織及個人提供的一個通過植樹積極參與新加坡綠化工作的平台）教育及吸引各級僱員參與綠色行動。

³ <https://www.edb.gov.sg/en/about-edb/media-releases-publications/monthly-manufacturing-performance.html>

⁴ <https://www.mti.gov.sg/Newsroom/Press-Releases/2022/10/Singapore-Economy-Expanded-by-4.4-Per-Cent-in-the-Third-Quarter-of-2022>

本集團通過(i)打造公平、安全及健康的工作場所，(ii)制定僱員及持份者參與計劃，及(iii)制定企業社會責任計劃，繼續深化與僱員、持份者及其經營所在社區的關係。

於二零二二財政年度，本集團良好的企業管治措施榮獲二零二二年新加坡企業大獎最佳投資者關係金獎（小型股）。

財務回顧

截至二零二二年九月三十日止年度（「二零二二財政年度」）與截至二零二一年九月三十日止年度（「二零二一財政年度」）比較

收益

	二零二二 財政年度 千新加坡元 (未經審核)	二零二一 財政年度 千新加坡元 (經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	18,877	17,663	1,214	6.9
商業物業	7,555	7,735	(180)	(2.3)
住宅物業				
— 共居(新加坡)	15,272	10,989	4,283	39.0
— 85 SOHO(海外)	888	1,967	(1,079)	(54.9)
— 宿舍設置及改造	-	42	(42)	無意義
	16,160	12,998	3,162	24.3
空間優化業務	42,592	38,396	4,196	10.9
設施管理業務	41,871	55,419	(13,548)	(24.4)
物流服務業務	27,309	27,162	147	0.5
總計	111,772	120,977	(9,205)	(7.6)

本集團的收益由二零二一財政年度約121.0百萬新加坡元減少約9.2百萬新加坡元（或7.6%）至二零二二財政年度約111.8百萬新加坡元，乃主要由於設施管理業務項下的收益減少，其由空間優化業務項下的收益增加部分抵銷。

(a) 空間優化業務

工業物業

工業物業所得收益由二零二一財政年度約17.7百萬新加坡元增加約1.2百萬新加坡元（或6.9%）至二零二二財政年度約18.9百萬新加坡元，乃主要由於於二零二二財政年度第一季度於55 Tuas South Avenue 1收購且已出租的新物業產生收益的貢獻所致。

商業物業

商業物業所得收益由二零二一財政年度約7.7百萬新加坡元減少約0.2百萬新加坡元（或2.3%）至二零二二財政年度約7.5百萬新加坡元，乃主要由於於二零二一財政年度三份總租約屆滿導致分租收益減少所致。

該減少部分由以下項目抵銷：(i)位於1557 Keppel Road的收益貢獻，乃由於二零二一財政年度第三季度完成翻新導致佔用率增加；及(ii)來自其他物業的佔用率上升導致收益增加。

住宅物業

住宅物業所得收益由二零二一財政年度約13.0百萬新加坡元增加約3.2百萬新加坡元（或24.3%）至二零二二財政年度約16.2百萬新加坡元，乃主要由於我們來自新加坡的共居業務收益增加約4.3百萬新加坡元。該增加由我們來自海外住宅物業的收益減少約1.1百萬新加坡元部分抵銷。

新加坡共居業務的收益增加主要產生自(i)完成逐步翻新後於二零二一財政年度第三季度開始產生收益的位於1557 Keppel Road的共居空間；(ii)於二零二一財政年度第一季度收購位於320 Balestier Road的物業於二零二二財政年度上半年完成逐步翻新後貢獻收益增長；(iii)於二零二一財政年度第四季度收購位於75 Beach Road的物業於二零二二財政年度第三季度完成翻新後貢獻收益增長；及(iv)於二零二二財政年度來自其他共居空間提升的佔用率。

海外住宅物業方面，收益減少乃主要由於柬埔寨及緬甸的服務式住宅因佔用率較低導致的收益減少所致。

(b) 設施管理業務

我們的設施管理業務所得收益由二零二一財政年度約55.4百萬新加坡元減少約13.5百萬新加坡元（或24.4%）至二零二二財政年度約41.9百萬新加坡元，乃主要由於來自宿舍業務設施管理服務減少所致。該減少由二零二一財政年度第二季度來自於新加坡取得停車場的數量增加導致停車場業務收益增加部分抵銷。

(c) 物流服務業務

我們的物流服務業務所得收益由二零二一財政年度約27.2百萬新加坡元微幅增加約0.1百萬新加坡元（或0.5%）至二零二二財政年度約27.3百萬新加坡元。

銷售成本

銷售成本由二零二一財政年度約54.4百萬新加坡元減少約1.7百萬新加坡元（或3.1%）至二零二二財政年度約52.7百萬新加坡元。該減少乃主要由於(i)二零二一財政年度來自兩份到期的短期總租約租金成本下降；及(ii)來自設施管理業務的成本減少，與收益減少相一致。

毛利

鑒於以上所述，毛利由二零二一財政年度約66.5百萬新加坡元減少約7.5百萬新加坡元至二零二二財政年度約59.0百萬新加坡元，乃主要由於設施管理業務項下的宿舍業務減少所致，由住宅物業的共居業務增加部分抵銷。

其他收益/（虧損）－淨額及其他收入

其他收益/（虧損）－淨額及其他收入由二零二一財政年度約15.0百萬新加坡元減少約3.2百萬新加坡元（或21.1%）至二零二二財政年度約11.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)撤銷物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的租賃樓宇，該處現有樓宇結構已被拆除以重建為國際標準集裝罐箱洗滌堆場及國際標準集裝罐箱儲堆場；(ii)空間優化業務項下的物業、廠房及設備減值虧損；及(iii)空間優化業務項下獲得來自政府及業主的租金折扣淨額減少及就業支持計劃因有關COVID-19的該等計劃停止而減少。

該減少部分由以下項目增加抵銷：(i)分租所得收益（乃基於終止確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）；(ii)就業增長激勵薪資支持計劃等政府補助增加；及(iii)空間優化業務項下的租賃修訂淨額增加。

其他營運開支

其他營運開支由二零二一財政年度約0.2百萬新加坡元增加約0.2百萬新加坡元（或64.2%）至二零二二財政年度約0.4百萬新加坡元，乃主要由於空間優化業務項下應收款項減值虧損減少所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零二一財政年度約1.6百萬新加坡元增加約0.5百萬新加坡元（或25.6%）至二零二二財政年度約2.1百萬新加坡元，乃由於空間優化業務項下的佣金開支及員工成本增加所致。

行政開支

行政開支由二零二一財政年度約32.6百萬新加坡元增加約6.6百萬新加坡元（或20.2%）至二零二二財政年度約39.2百萬新加坡元，乃主要由於以下項目增加所致：(i)員工成本，與共居業務擴張相一致；(ii)主要來自空間優化業務項下翻新及設施管理業務項下添置的停車場導致物業、廠房及設備折舊；(iii)主要就上市及我們物流業務的分拆產生的LHN Logistics Limited的上市開支及專業費用；及(iv)由於業務擴張導致的其他雜費開支。

融資成本

融資成本由二零二一財政年度約4.8百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元（或1.4%）至二零二二財政年度約4.9百萬新加坡元，乃主要由於銀行借貸增加致令利息開支增加所致。該增加由租賃負債的利息開支減少部分抵銷。

分佔聯營公司及合營企業的業績

分佔聯營公司及合營企業的業績由二零二一財政年度約3.7百萬新加坡元增加約12.8百萬新加坡元至二零二二財政年度約16.5百萬新加坡元，乃主要由於(i)分佔投資物業公平值收益淨額增加；及(ii)我們合營企業的經營溢利增加所致。

投資物業公平值收益／（虧損）

於二零二二財政年度投資物業公平值收益約為12.3百萬新加坡元，而二零二一財政年度則為投資物業公平值虧損約11.6百萬新加坡元。

除所得稅前溢利

由於上述者，本集團的除所得稅前溢利由二零二一財政年度約34.2百萬新加坡元增加約18.8百萬新加坡元（或54.7%）至二零二二財政年度約53.0百萬新加坡元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二一財政年度約5.4百萬新加坡元微幅增加約0.1百萬新加坡元（或1.8%）至二零二二財政年度約5.5百萬新加坡元。

年內溢利

由於上述原因，本集團的純利由二零二一財政年度約28.9百萬新加坡元增加約18.6百萬新加坡元（或64.6%）至二零二二財政年度約47.5百萬新加坡元。

財務狀況表回顧

非流動資產

非流動資產由二零二一年九月三十日約286.3百萬新加坡元增加約82.5百萬新加坡元至二零二二年九月三十日約368.7百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）減少約5.9百萬新加坡元，乃主要由於(i)物業、廠房及設備折舊；(ii)撤銷物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的租賃樓宇；(iii)由於確認分租投資淨額導致的物業、廠房及設備終止確認淨額；及(iv)物業、廠房及設備減值虧損。該減少部分由以下項目抵銷：(i)添置物業、廠房及設備，主要用於空間優化業務項下產生的翻新成本；及(ii)來自投資物業位於72 Eunos物業的重新分類，乃由於該物業的佔用擁有人進行部分使用更動導致。

使用權資產減少約5.5百萬新加坡元，乃主要由於二零二二財政年度的折舊所致。

投資物業增加約66.7百萬新加坡元，乃主要由於：(i)添置投資物業（主要來自購買位於55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley及52 Arab Street的物業）；(ii)投資物業（使用權）淨添置（主要來自住宅物業）；及(iii)公平值收益及租賃修訂調整。以上各項部分由以下項目抵銷：(i)上述的重新分類位於72 Eunos的物業為物業、廠房及設備；及(ii)由於確認分租投資淨額導致的投資物業（使用權）終止確認淨額。

於聯營公司及合營企業的投資增加約15.3百萬新加坡元，主要產生自於二零二二財政年度確認的分佔聯營公司及合營企業溢利及其他全面收益。

預付款項增加約0.5百萬新加坡元，乃主要由於預付租金開支較高所致。

融資租賃應收款項增加約10.9百萬新加坡元，乃主要由於二零二二財政年度確認來自新分租的應收款項所致。

長期定期存款增加0.5百萬新加坡元，乃由於二零二二財政年度的配售所致。

流動資產

流動資產由二零二一年九月三十日約100.5百萬新加坡元減少約0.5百萬新加坡元至二零二二年九月三十日約100.0百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應收款項減少約6.3百萬新加坡元，乃主要由於其他應收款項（主要來自位於55 Tuas South Avenue 1的物業收購完成時支付的按金撥充資本以及因購買物業而退回商品服務稅）減少所致。

授予聯營公司及合營企業的貸款增加約5.3百萬新加坡元，主要用於支付收購471 Balestier Pte. Ltd.旗下物業的部分付款及營運資金。

預付款項增加約0.6百萬新加坡元，乃主要由於預付租金開支較高所致。

融資租賃應收款項減少約3.2百萬新加坡元，乃主要由於二零二二財政年度的相關收款所致。

現金及銀行結餘及定期存款增加約3.1百萬新加坡元。

非流動負債

非流動負債由二零二一年九月三十日約148.8百萬新加坡元增加約37.2百萬新加坡元至二零二二年九月三十日約186.0百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

遞延稅項負債增加約1.9百萬新加坡元。

銀行借貸增加約39.0百萬新加坡元，乃主要用於購買位於55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley及52 Arab Street的物業、翻新成本及共居業務的營運資金所致。

租賃負債減少約3.1百萬新加坡元，乃主要由於二零二二財政年度的還款所致。

撥備減少約0.6百萬新加坡元，乃主要由於若干總租約即將到期而將復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。

流動負債

流動負債由二零二一年九月三十日約89.7百萬新加坡元增加約1.0百萬新加坡元至二零二二年九月三十日約90.7百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應付款項增加約1.7百萬新加坡元，乃主要由於應計開支及已收取客戶按金增加所致。

撥備增加約0.6百萬新加坡元，乃主要由於如上所述將復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。

銀行借貸增加約7.8百萬新加坡元，乃主要用於購買位於55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley及52 Arab Street的物業、翻新成本及共居業務的營運資金。

租賃負債減少約7.8百萬新加坡元，乃主要由於二零二二財政年度的還款所致。

應付即期稅項減少約1.3百萬新加坡元，乃主要由於二零二二財政年度較低的所得稅撥備所致。

現金流量表回顧

於二零二二財政年度，本集團自經營活動產生正現金流量46.6百萬新加坡元。

投資活動所用現金淨額約41.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備，主要用於空間優化業務及物流服務業務項下產生的翻新成本；(ii)添置使用權資產，用於設備成本；(iii)添置投資物業，主要來自購買位於55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley及52 Arab Street的物業以及位於2 Mount Elizabeth Link及Lavender店舖產生的翻新成本；(iv)授予合營企業及聯營公司的貸款，主要用於支付收購471 Balestier Pte. Ltd.旗下物業的部分付款及營運資金；及(v)存放長期定期存款。以上各項部分由以下項目抵銷：(i)融資租賃應收款項收款及利息；及(ii)自聯營公司及合營企業收取的股息。

融資活動所用現金淨額約2.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)償還銀行借貸及租賃負債；(ii)已支付的銀行借貸及租賃負債的利息開支；(iii)已付股東及非控股股東的股息；及(iv)已抵押定期存款增加所致。以上各項部分由以下項目抵銷：(i)銀行借貸所得款項(用於購買位於55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley及52 Arab Street的物業、翻新成本及共居業務的營運資金)；及(ii)自LHN Logistics Limited上市起發行股份所得款項減已付上市開支。

由於上述者，於二零二二年九月三十日，現金及現金等價物增加約2.9百萬新加坡元至約39.7百萬新加坡元。

流動資金及財務資源

於二零二二財政年度，本集團主要透過經營、銀行借貸及租賃負債合計產生的現金流量撥支營運。

本集團主要取得銀行借貸以為購買物業及物流設備撥支。本集團亦有循環貸款以應付其短期財務需要。於二零二二年九月三十日，本集團的借貸乃以新加坡元、美元及人民幣計值，該等借貸乃按年利率介乎1.38%至5.70%計息。於二零二二年九月三十日，本集團尚未償還的銀行借貸為148.2百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)位於新加坡72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang、7 Gul Avenue、75 Beach Road、320 Balestier Road、115 Geylang Road、55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley Road、52 Arab Street及柬埔寨Axis Residences的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)本公司若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保(視適用情況而定)作抵押。

於二零二二年九月三十日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元、港元(「港元」)、美元(「美元」)、印尼盾(「印尼盾」)、人民幣及泰銖(「泰銖」)計值的銀行現金及手頭現金及以新加坡元計值可隨時轉換為現金的存款。

資產負債比率

資產負債比率等於計息債務除以資本總額並乘以100%。資本總額乃按計息債務加權益總額計算。於二零二二年九月三十日的資產負債比率為54.4%，較二零二一年九月三十日的56.6%有所下降，主要由於權益總額增加所致。

租賃負債

自二零一九年十月一日起，本集團已採納國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)，惟並未按該準則所允許者重列比較數字。根據新訂準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金之金融負債予以確認。唯一例外為短期及低價值租賃。

於二零二二年九月三十日，本集團就其租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車而擁有的租賃負債為81.4百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、本公司若干非全資附屬公司的非控股權益股東提供的個人擔保及本集團提供的公司擔保作抵押。

資本承擔

於結算日訂約但未在財務報表中確認的資本支出（不包括與於聯營公司的投資及與於合營企業的投資相關者）如下：

	二零二二年 九月三十日 千新加坡元	二零二一年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	5,342	1,005
物業、廠房及設備	15,350	1,884
	<u>20,692</u>	<u>2,889</u>

資本開支

於二零二二財政年度，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業約64.4百萬新加坡元（二零二一財政年度：約66.8百萬新加坡元），用於購買位於55 Tuas South Avenue 1、298 River Valley Road、52 Arab Street的物業以及空間優化業務的翻新成本以及購買物流及停車場設備。

或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公告所披露者外，於二零二二財政年度，本集團概無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

有關收購的業績擔保

於二零二二財政年度，本集團並無訂立任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）須予披露的收購，而訂約方須以任何形式承諾或保證財務業績。

重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，本集團於二零二二財政年度並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

資產負債表外安排

於二零二二財政年度，本集團並無任何資產負債表外安排。

證券投資

於二零二二年九月三十日，本集團並無於任何被投資公司進行價值為本集團總資產5%或以上的任何證券投資，而根據香港上市規則須予披露。

未來重大投資及資本資產計劃

除本公司日期為二零一七年十二月十五日的招股章程及本公告所披露者外，於二零二二年九月三十日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產計劃。倘出現任何投資及收購機會，本公司將根據香港上市規則及凱利板規則（視適用情況而定）另行刊發公告。

承受匯率波動風險

於二零二二財政年度，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞、香港及柬埔寨經營業務。倘交易主要以外幣（如美元、印尼盾、港元及泰銖）計值時，本集團實體會承受外匯風險。此外，在換算海外業務淨資產為本集團申報貨幣新加坡元時，本集團面臨貨幣換算風險。於二零二二財政年度，本集團錄得外匯收益721,000新加坡元。

本集團並未就外匯波動進行任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團有615名僱員（二零二一年九月三十日：567名）。其僱員薪酬包括薪金及津貼，乃按照其表現、經驗及現行行業慣例而釐定。我們定期檢討薪酬政策及待遇。

報告期後重大事項

除本公告所披露者外，董事並無注意到於二零二二財政年度之後有關本集團業務或財務表現的重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二財政年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

除二零一八年新加坡企業管治守則（「**新加坡企業管治守則**」）下的規定外，本公司已採納香港上市規則附錄14企業管治守則（「**香港企業管治守則**」）的守則條文作為其企業管治守則的一部分。因此，本公司將遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則下的更嚴格規定。

董事認為，於二零二二財政年度，本公司已遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則，惟香港企業管治守則下的守則條文C.2.1除外。根據香港企業管治守則的守則條文C.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。本集團並無設立行政總裁職務但設有董事總經理職務，該職務負責業務的日常管理，目前由林隆田先生（「**林隆田先生**」）擔任，林隆田先生亦為董事會執行主席。縱觀本集團的業務歷史，林隆田先生自一九九八年起一直擔任本集團的主要領導職務，深度參與本集團的業務策略制定以及業務及營運管理。經考慮到本集團內部的管理一致性，為使整體戰略規劃更有效及高效及確保該等計劃實施的連續性，董事（包括獨立非執行董事）認為林隆田先生是該兩個職務的最佳人選，而目前的安排利大於弊並符合本集團及股東的整體利益。

董事進行證券交易的標準守則

除遵守新交所上市手冊B節：凱利板規則第1204(19)條外，本公司亦已按照香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）所載規定更新其政策，該守則亦適用於可能擁有未公佈內幕消息的僱員（「**相關僱員**」）。

於緊接公佈本公司中期業績之前的30天開始、以及緊接公佈本公司全年業績之前的60天開始直至相關業績公告日期止期間，本公司及其高級職員（包括董事、管理層及行政人員）不得買賣本公司股份。

預期本集團董事、管理層及行政人員須始終遵守相關的內幕交易法律，即使是在許可的交易期間內買賣證券，或者彼等掌握本公司的未公開股價敏感性資料，彼等不得基於短期考慮而買賣本公司證券。

本公司確認，已向全體董事及相關僱員作出特定查詢，及彼等均已確認於二零二二財政年度已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），其書面職權範圍明確規定其權力及職責。委員會的主要職責之一乃審查及監督本公司的財務報告程序及內部控制。審核委員會職權範圍全文可於本公司及香港聯交所網站查詢。

審核委員會由三名獨立非執行董事（陳嘉樑先生（主席）、莊立林女士及楊志雄先生）組成。

審核委員會已審閱本集團二零二二財政年度的綜合業績，及認為此等業績乃符合適用會計準則、香港上市規則的規定及其他適用法律規定，並已作出適當披露。

PricewaterhouseCoopers LLP的工作範圍

本集團核數師PricewaterhouseCoopers LLP (Singapore)已就本公告所載有關本集團截至二零二二年九月三十日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其有關附註所列數字與本集團報告年度的綜合財務報表草擬稿所列載數額核對一致。PricewaterhouseCoopers LLP就此執行的工作不構成根據國際審計及鑒證準則理事會（「國際審計及鑒證準則理事會」）頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此PricewaterhouseCoopers LLP並未對本公告發出任何核證。

公眾持股量

直至本公告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

股東週年大會

本公司將於二零二三年一月三十日（星期一）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)、新交所網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.lhngroup.com)，亦將於適當時候連同本公司年報寄發予股東。

暫停辦理股東登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利

就新加坡股東而言

本公司將於二零二三年一月二十七日（星期五）下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東出席股東週年大會的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二三年一月十九日（星期四）下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.登記，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632，以釐定股東出席股東週年大會的權利。

就香港股東而言

本公司將於二零二三年一月二十日（星期五）至二零二三年一月三十日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二三年一月十九日（星期四）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零二三年一月十二日（星期四）下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632（就新加坡股東而言）及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓（就香港股東而言）。

凱利板規則附錄7C規定的其他資料

1. 有關數字是否已根據核數準則或常規審核或審閱。
該等數字未經本公司核數師審核或審閱。
2. 倘有關數字已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或特別事項）。
不適用。
3. 本公司自上一申報期末起因供股、發行紅股、股份拆細、股份合併、購回股份、行使購股權或認股權證、兌換其他發行的股本證券、發行股份以換取現金、或作為收購代價或作任何其他用途而產生的任何股本變動詳情。請列明於當前申報財政期末及緊接的上一個財政年度的同期期末，因兌換所有尚未行使可換股證券而可能發行的股份數目（如有），以及已發行股份總數（不包括發行人的庫存股份及附屬持股股份）。請亦列明於當前申報財政期末及緊接的上一個財政年度的同期期末，持作庫存股份及附屬持股股份的股份數目（如有），以及庫存股份和附屬持股股份總數佔所列股票總數的百分比。
請參閱財務報表附註18。
4. 列示於當前財政期末及於緊接的上一個財政年末已發行股份總數（不包括庫存股份）。
請參閱財務報表附註18。
5. 列示於當前申報財政期末所申報的所有銷售、轉撥、撤銷及／或使用庫存股份的報表。
不適用。本公司於當前申報財政期間及期末並無任何庫存股份。
6. 列示於當前申報財政期末所申報的所有銷售、轉撥、撤銷及／或使用附屬持股股份的報表。
不適用。本公司於當前申報財政期末並無任何附屬持股股份。
7. 倘會計政策及計算方法（包括任何會計準則所要求的）出現任何變動，請註明變動內容、變動理由及變動影響。
不適用。
8. 本集團於當前申報期間及緊接上一個財政年度同期每股普通股盈利（扣除任何優先股息撥備）。
請參閱財務報表附註12。
9. （發行人及本集團）每股普通股的資產淨值按發行人於：
 - (a) 當前申報期末；及
 - (b) 緊接上一個財政年末已發行股份總數（不包括庫存股份）計算。
請參閱財務報表附註13。

10. 如已事先向股東披露預測或前景聲明，發行人必須對預測或前景聲明與實際業績的差異作出解釋。

本集團於二零二二財政年度的實際業績與本集團於二零二二年十一月十日公佈的盈利預警公告一致。

11. 股息資料

(a) 是否已宣派普通股中期(末期)股息：是。

(b) (i) 每股金額：1.0新加坡仙(相當於0.0567港元)

(ii) 去年同期：1.0新加坡仙(相當於0.0570港元)

(c) 股息為除稅前或免稅。如為除稅前或扣除稅項，請說明稅率及股息產生的國家。(如股東掌握的股息不可扣稅，則必須說明)。

免稅(一級)。

(d) 應付股息

待股東於應屆股東週年大會上批准後，本公司將於二零二三年二月二十一日(星期二)派付建議末期股息。

(e) 截止過戶日期

就新加坡股東而言

本公司將於二零二三年二月七日(星期二)下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二三年二月七日(星期二)下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.登記，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632，以釐定股東獲得建議末期股息的權利。

就香港股東而言

本公司將於二零二三年二月八日(星期三)至二零二三年二月九日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東獲得建議末期股息的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二三年二月七日(星期二)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零二三年一月三十日(星期一)下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為1 Harbourfront Avenue, Keppel Bay Tower #14-07, Singapore 098632(就新加坡股東而言)及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就香港股東而言)。

12. 若無宣派(建議宣派)股息，請說明影響及作出此決定的原因。

不適用。

13. 上半年及下半年本集團收益及除稅後溢利/（虧損）的明細。

	二零二二財政 年度 千新加坡元	二零二一財政 年度 千新加坡元	增加/（減少） %
(a) 上半年呈報的銷售	59,181	64,478	(8.2)
(b) 上半年呈報的扣減非控股權益前的除稅後溢利	32,196	14,809	117.4
(c) 下半年呈報的銷售	52,591	56,499	(6.9)
(d) 下半年呈報的扣減非控股權益前的除稅後溢利	13,642	13,254	2.9

14. 若集團就有利益關係人士交易自股東取得授權，請說明第920(1)(a)(ii)條所規定的有關交易的總值。若並未取得有利益關係人士交易授權，請說明影響。

本公司已設立程序，以確保與有利益關係人士進行的所有交易及時向審核委員會匯報，及確保交易按正常商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東的利益。對若干有利益關係人士交易而言，詳情載於重續有利益關係人士交易股東授權內。

本集團並無就與LHN Logistics Limited及其公司集團有利益關係人士交易自股東取得任何一般授權。

有利益關係人士姓名	關係性質	於回顧期間所有有利益關係人士交易的總值 (不包括低於100,000新加坡元的交易及根據第920條按股東授權進行的交易)	於回顧期間根據第920條按股東授權進行的所有有利益關係人士交易的總值 (不包括低於100,000新加坡元的交易)
		千新加坡元	千新加坡元
本集團已收款項			
LHN Logistics Limited及其公司集團			
— 合約性服務	本公司間接附屬公司，於	129	-
— 倉儲服務	新交所凱利板分別上市。	234	-

15. 根據第704(10)條，為發行人之董事或行政總裁或主要股東之親屬並擔任發行人或其任何主要附屬公司管理職位之人士以下列方式披露。倘並無有關人士，發行人須作出適當否定聲明。

姓名	年齡	與任何董事、行政總裁及/ 或主要股東之親屬關係	現時職位及職務，以及首 次出任該職位之年份	年內職務及職位之變 動詳情（如有）
王祥霖	43	林隆田及林美珠的妹夫	總經理，負責監察停車場 管理服務/ 二零一六年	不適用

16. 根據凱利板規則第706A條對股份收購及變現的披露

於二零二二財政年度及直至本公告日期，本集團已註冊成立以下附屬公司、合營企業及聯營公司：

序號	公司名稱	註冊成 立地點	已發行及繳 足股本	主要業務	本集團持 有的權益	公告日期
1.	Chrysolite Industries Pte. Ltd.	新加坡	200,000 新加坡元	空間優化	60%	二零二一年 七月十四日、 二零二一年 十月三日
2.	471 Balestier Pte. Ltd.	新加坡	200,000 新加坡元	空間優化	70%	二零二一年 九月二十三日、 二零二一年 十一月五日
3.	Coliwoo West Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	—
4.	Coliwoo Bugis Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	—
5.	HLA Container Holdings (Myanmar) Limited	緬甸	1,000美元	集裝箱服 務	50.46%	—
6.	LHN Logistics Shared Services Sdn. Bhd.	馬來西亞	100令吉	提供共享 服務	84.10%	—
7.	Coliwoo (Sin Ming) Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	—
8.	The Bus Hotel Pte. Ltd.	新加坡	200,000 新加坡元	空間優化	30%	—
9.	Coliwoo (TK) Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	—
10.	Jadeite Properties Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	—
11.	Coliwoo (Geylang) Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	空間優化	100%	—

就本集團附屬公司LHN Logistics Limited於凱利板上市而言，已進行以下重組過程：

(a) LHN Group Pte. Ltd. (「LHNGPL」) 將於Hean Nerng Logistics Pte. Ltd. (「HNL」) 的股份銷售予LHN Logistics Limited

於二零二二年三月二十九日，LHNGPL及LHN Logistics Limited訂立股份掉期協議，據此LHN Logistics Limited向LHNGPL購買HNL全部已發行及繳足之股本，合共500,000股普通股（視作成本9,639,677新加坡元），其根據於二零二一年九月三十日HNL及其附屬公司按比例分佔經調整資產淨值約9,639,677新加坡元釐定，按LHNGPL合共1,092,183股已發行及配發股份清償，並按自願買賣基準以每股8.83新加坡元之發行價入賬列作繳足。

(b) LHNGPL將於HLA Container Services Pte. Ltd.的股份銷售予LHN Logistics Limited

於二零二二年三月二十九日，LHNGPL及LHN Logistics Limited訂立股份掉期協議，據此LHN Logistics Limited向LHNGPL購買HLA Container Services Pte. Ltd. 60%已發行及繳足之股本，合共480,000股普通股（視作成本2,478,130新加坡元），其根據於二零二一年九月三十日HLA Container Services Pte. Ltd.及其附屬公司按比例分佔經調整資產淨值約2,478,130新加坡元釐定，按LHNGPL合共280,774股已發行及配發股份清償，並按自願買賣基準以每股8.83新加坡元之發行價入賬列作繳足。

(c) LHNGPL將於HLA Holdings Pte. Ltd.的股份銷售予LHN Logistics Limited

於二零二二年三月二十九日，LHNGPL及LHN Logistics Limited訂立股份掉期協議，據此LHN Logistics Limited向LHNGPL購買HLA Holdings Pte. Ltd. 60%已發行及繳足之股本，合共429,408股普通股（視作成本321,707新加坡元），其根據於二零二一年九月三十日HLA Holdings Pte. Ltd.按比例分佔經調整資產淨值約321,707新加坡元釐定，按LHNGPL合共36,450股已發行及配發股份清償，並按自願買賣基準以每股8.83新加坡元之發行價入賬列作繳足。

誠如二零二二年四月二十九日的公告及於本公告日期，本公司透過LHNGPL（本公司全資附屬公司）間接持有LHN Logistics Limited約84.1%股權。

17. 於公告日期對集團經營所處行業的重大趨勢及競爭狀況的評論，及下一報告期間及未來12個月可能影響集團的任何已知因素或事項。

請參閱本公告第23至25頁。

18. 確認發行人已根據凱利板上市手冊第720(1)條獲取其所有董事及高級職員的承諾（以附錄7H所載格式作出）

本公司確認其已根據凱利板上市手冊第720(1)條獲取所有董事及高級職員的承諾（以附錄7H所載格式作出）。

19. 刊發財務資料

本公司二零二二財政年度的年度業績公告乃刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)、新交所網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.lhngroup.com)。載有(其中包括)本集團年度財務報表的本公司二零二二財政年度的年度報告將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站刊登。

承董事會命
賢能集團有限公司*
執行主席及集團董事總經理
林隆田

新加坡，二零二二年十一月二十八日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事林隆田先生及林美珠女士；以及本公司獨立非執行董事莊立林女士、楊志雄先生及陳嘉樑先生。

* 僅供識別